ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ14-142

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 17 февраля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Киселёва А.П., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Северного транспортного прокурора Московской межрегиональной транспортной прокуратуры в защиту интересов Российской Федерации к обществу с ограниченной ответственностью «Строитель 91 и К», обществу с ограниченной ответственностью «НЕКС», обществу с ограниченной ответственностью «АС-Недвижимость» с привлечением к участию в деле в качестве третьих лиц открытого акционерного общества «Российские железные дороги», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, Префектуры Северного административного округа г. Москвы, закрытого акционерного общества «Акционерный коммерческий банк «Город», общества с ограниченной ответственностью «Логистика КС», Федерального агентства по управлению государственным имуществом, Департамента городского имущества города Москвы о признании самовольными постройками строений и сооружений, прекращении права собственности, внесении записей о прекращении права собственности, возложении обязанности освободить земельный участок от находящихся на нём строений по кассационной жалобе открытого акционерного общества «Российские железные дороги» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 апреля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителей ОАО «Российские железные дороги» Тулаева А.П., Назарова Р.А., Юрьеву М.А., выступающих по доверенностям, поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Северного транспортного прокурора Московской межрегиональной транспортной прокуратуры в лице заместителя Северного транспортного прокурора Акименко К.С., выступающего по доверенности, поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей ООО «НЕКС» Ведерникова А.Н. и Кислицина Ю.С., выступающих по доверенностям, возражавших против удовлетворения жалобы, представителя ООО «АС-Недвижимость» Самсонову Ю.В., выступающую по доверенности, возражавшую против удовлетворения жалобы, представителей ЗАО «Акционерный коммерческий банк «Город» Никитина Р.В. и Бедуленко Л.А., выступающих по доверенностям, возражавших против удовлетворения жалобы, представителя Департамента городского имущества города Москвы Осипову А.И., выступающую по доверенности, поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителей ООО «Логистика КС» Черевко Н.С., Алескерова М.Р. и Завалюева О.Н., выступающих по доверенностям, поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Северный транспортный прокурор Московской межрегиональной транспортной прокуратуры (далее – прокурор) обратился в Тимирязевский районный суд г. Москвы с указанным выше иском в защиту интересов Российской Федерации.

В обоснование заявленных требований прокурор указал, что земельный участок с кадастровым номером 77:09:01030:065 площадью 164,12191 га с адресными ориентирами: Участок № 3 Октябрьской железной дороги от Савеловского отделения Московской железной дороги до МКАД, Северный административный округ г. Москвы, находится в федеральной собственности, расположен в полосе отвода железной дороги и передан в аренду ОАО «Российские железные дороги» (далее – ОАО «РЖД»).

При проведении проверки установлено, что часть данного земельного участка площадью 10 752 кв.м в полосе отвода платформы Моссельмаш станции Ховрино Октябрьской железной дороги незаконно занята принадлежащими ответчикам самовольными постройками.

В отношении указанных построек ранее было зарегистрировано право собственности ответчиков и выданы свидетельства о праве собственности на нежилые здания – строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, распложенные по адресу: г. Москва, ул. Путейная д. 3А, а также на сооружения теплосети протяжённостью 327,95 м и кабельной линии низкого напряжения

протяжённостью 310, 75 м, расположенные по адресу: г. Москва, платформа Моссельмаш, проектируемый проезд 1123.

Данные строения и сооружения являются самовольными постройками, а ответчики незаконно занимают указанную часть земельного участка, поскольку земельный участок под строительство в установленном порядке не выделялся, разрешение на строительство не выдавалось, спорные строения и сооружения находятся в полосе отвода железной дороги и возведены без согласия собственника земельного участка, а также арендатора – ОАО «РЖД», в ведении которого находится железная дорога.

На основании изложенного прокурор, дополнив и уточнив требования, просил признать самовольными постройками строения и сооружения с адресными ориентирами: г. Москва, ул. Путейная, 3А, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, а также расположенные по адресу: г. Москва, платформа Моссельмаш, проектируемый проезд 1123, теплосеть и кабельную линию низкого напряжения; прекратить право собственности ответчиков на объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Путейная, 3А, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, а также на теплосеть протяжённостью 327, 95 м и кабельную линию низкого напряжения протяжённостью 310,75 м, расположенные по адресу: г. Москва, платформа Моссельмаш, проектируемый проезд 1123; внести запись о прекращении права собственности и погасить свидетельства о регистрации права на перечисленные объекты недвижимости; обязать ООО «Строитель 91 и К», ООО «НЕКС», ООО «АС-Недвижимость» освободить указанную в исковом заявлении часть земельного участка от находящихся на ней строений и сооружений, а в случае неисполнения – предоставить такое право ОАО «РЖД» (т. 1, л.д. 2 – 12; т. 3, л.д. 276 – 280).

Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) заявленные прокурором требования поддержало (т. 3, л.д. 345 – 352).

Ответчики против удовлетворения требований прокурора возражали, представив письменные возражения по делу (т. 3, л.д. 30 – 33; т. 4, л.д. 304 – 307; т. 15, л.д. 2 – 7).

ОАО «РЖД» требования прокурора поддержало (т. 15, л.д. 124).

ЗАО «Акционерный коммерческий банк «Город» – залогодержатель зарегистрированных в ЕГРП спорных строений и сооружений против удовлетворения требований прокурора возражало (т. 15, л.д. 427, 436).

Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве возражало против заявленных требований в части касающейся свидетельств о праве собственности на спорные объекты недвижимости (т. 15, л.д. 1 – 3).

Департамент городского имущества города Москвы и ООО «Логистика КС» – субарендатор земельного участка с требованиями прокурора согласились (т. 15, л.д. 124 – 125).

ООО «Строитель 91 и К», ООО «НЕКС» и ООО «АС-Недвижимость» были поданы встречные исковые заявления о признании ничтожным свидетельства о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 77:09:00001030:65 (т. 1, л.д. 310 – 311, 323 – 324).

Определением Тимирязевского районного суда г. Москвы от 17 сентября 2013 г. в принятии встречных исковых заявлений отказано (т. 4, л.д. 239 – 241).

Решением Тимирязевского районного суда г. Москвы от 17 октября 2013 г. иск удовлетворён, постановлено признать самовольными постройками указанные выше строения и сооружения; прекратить право собственности ответчиков на эти объекты недвижимости; внести запись о прекращении права собственности и погасить свидетельства о регистрации права на перечисленные объекты недвижимости; обязать ООО «Строитель 91 и К», ООО «НЕКС», ООО «АС-Недвижимость» освободить указанную в исковом заявлении часть земельного участка от находящихся на ней строений и сооружений, а в случае неисполнения – предоставить такое право ОАО «РЖД».

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 апреля 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

В кассационной жалобе заявителя поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 апреля 2014 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 30 декабря 2014 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе и в возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке определения суда апелляционной инстанции.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

В соответствии с частью 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту интересов Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В силу статьи 304 этого же кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно статье 305 Гражданского кодекса Российской Федерации права, предусмотренные статьями 301 – 304 данного кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

В соответствии со статьёй 222 указанного кодекса самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим её лицом либо за его счёт, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 данной статьи, согласно которому право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из основных принципов земельного законодательства является принцип деления земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определённой категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно абзацу первому пункта 2 статьи 7 указанного кодекса земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В силу абзацев первого и второго статьи 42 данного кодекса собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Согласно пункту 2 статьи 90 этого же кодекса в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения железнодорожных путей;

2) размещения, эксплуатации и реконструкции зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

3) установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 2 Федерального закона от 10 января 2003 г. № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» землями железнодорожного транспорта являются земли транспорта, используемые или предназначенные для обеспечения деятельности организаций железнодорожного транспорта и (или) эксплуатации зданий, строений, сооружений и других объектов железнодорожного транспорта, в том числе земельные участки, расположенные на полосах отвода железных дорог и в охранных зонах;

полосой отвода железных дорог являются земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Согласно пункту 1 статьи 9 данного закона земли железнодорожного транспорта должны использоваться в соответствии с земельным, градостроительным, экологическим, санитарным, противопожарным и иным законодательством Российской Федерации. Размеры земельных участков, в том числе полосы отвода, определяются проектно-сметной документацией, согласованной в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации. Порядок установления и использования полос отвода определяется Правительством Российской Федерации.

Аналогичные положения содержали статьи 2 и 5 Федерального закона от 25 августа 1995 г. № 153-ФЗ «О федеральном железнодорожном транспорте», а также статья 5 Закона СССР от 15 апреля 1991 г. № 2104-I «О железнодорожном транспорте».

В соответствии со статьёй 2 Федерального закона от 27 февраля 2003 г. № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта» имуществом федерального железнодорожного транспорта являются имущественные комплексы государственных унитарных предприятий и имущество государственных учреждений, находящихся в ведении федерального органа исполнительной власти в области железнодорожного транспорта (в том числе имущество социального назначения); единым хозяйствующим субъектом является открытое акционерное общество «Российские железные дороги», создаваемое в процессе приватизации имущества федерального железнодорожного транспорта.

Согласно пункту 2 статьи 3 данного закона в процессе приватизации имущества федерального железнодорожного транспорта создаётся единый хозяйствующий субъект путём изъятия имущества у организаций федерального железнодорожного транспорта и внесения его в уставный капитал единого хозяйствующего субъекта.

Согласно пункту 3.1 Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2006 г. № 611 (далее – Правил), земельные участки (их части) полосы отвода железных дорог, не занятые объектами железнодорожного транспорта и объектами, предназначенными для обеспечения безопасности движения и эксплуатации

железнодорожного транспорта, могут использоваться в соответствии с законодательством Российской Федерации для сельскохозяйственного производства, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

Пунктом 4 Правил установлено, что в границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков: а) не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта; б) не допускать в местах расположения инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, если это угрожает безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

Согласно пункту 5 Правил размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

В соответствии с пунктом 7 Положения о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утверждённого приказом МПС РФ от 15 мая 1999 г. № 26Ц (далее – Положение), для обеспечения безопасности движения и эксплуатации транспортных и иных технических средств, связанных с перевозочным процессом, безопасности населения, нормальной эксплуатации инженерных сооружений и других объектов федерального железнодорожного транспорта железные дороги обязаны: соблюдать установленный порядок использования полосы отвода; не допускать в местах расположения водопроводных и канализационных сетей, водозаборных сооружений и других инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений.

Согласно пункту 12 Положения свободные земельные участки в полосе отвода, относящиеся к землям железнодорожного транспорта, могут в порядке, установленном этим положением и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, предоставляться в срочное пользование физическим и юридическим лицам (далее – временные пользователи) для сельскохозяйственных целей, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, для устройства погрузочно-разгрузочных площадок,

сооружения прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных и любых типов автозаправочных станций, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей, если при этом будут соблюдаться требования безопасности движения.

В соответствии с пунктом 16 Положения временными пользователями в пределах полосы отвода не допускается размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения.

Согласно пункту 18 Положения в отношении возведённых с нарушением требований Положения в полосе отвода зданий и сооружений, а также временных пользователей, их построивших, принимаются меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Судом первой инстанции установлено и материалами дела подтверждается следующее.

Земельный участок площадью 1 453 099 кв.м с кадастровым номером 77:09:01030:065 с адресными ориентирами: Участок № 3 Октябрьской железной дороги от Савеловского отделения Московской железной дороги до МКАД, с разрешённым использованием земельного участка: эксплуатация и развитие железных дорог, находится в федеральной собственности (т. 1, л.д. 129).

Данный участок по договору аренды от 5 марта 2008 г. передан ОАО «РЖД» для эксплуатации и развития объектов железнодорожного транспорта (т. 1, л.д. 145 – 152).

На части данного земельного участка площадью 10 752 кв.м в районе платформы Моссельмаш, ул. Путейская, 3А (проектируемый проезд 1123), индивидуальным частным предприятием (далее – ИЧП) «Строитель 91», впоследствии преобразованным в ООО «Строитель 91 и К», возведены строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, а также теплосеть и кабельная линия низкого напряжения, которые в период с 1994 по 1998 год были введены в эксплуатацию актами ведомственной приёмной комиссии.

На данные объекты недвижимости было зарегистрировано право собственности ООО «Строитель 91 и К», выданы свидетельства о праве собственности, а позже право собственности на эти объекты перешло по договорам купли-продажи к ООО «НЕКС» и ООО «АС-Недвижимость».

Между тем, указанная часть земельного участка находится в полосе отвода платформы Моссельмаш железной дороги, владельцем которой является ОАО «РЖД». Для возведения объектов капитального строительства земельный участок никому из ответчиков не предоставлялся, разрешение либо согласие на такое строительство ни собственником земельного участка, ни арендатором – владельцем железной дороги не давались.

Судом первой инстанции указано, что 28 марта 2003 г. между Московским земельным комитетом (арендодатель) и ООО «Строитель 91 и К» (арендатор) был заключён договор краткосрочной аренды земельного участка площадью 10 000 кв.м в районе платформы Моссельмаш, находящегося в полосе её отвода, для дальнейшей эксплуатации материально-технической базы. Дополнительным соглашением № 1 к этому договору площадь земельного участка увеличена до 10 752 кв.м. Основанием для заключения договора аренды послужило распоряжение префекта Северо-западного административного округа г. Москвы от 21 января 2003 г.

Данный договор аренды суд первой инстанции расценил как заключённый неуполномоченным органом, поскольку спорный земельный участок является федеральной собственностью.

Уведомлением от 27 июня 2008 г. Департамент земельных ресурсов г. Москвы уведомил ООО «Строитель 91 и К» о расторжении указанного выше договора аренды земельного участка, о чём 12 марта 2009 г. в ЕГРП внесена соответствующая запись о расторжении договора аренды.

На момент рассмотрения спора каких-либо договоров в отношении указанного земельного участка у ответчиков нет ни с собственником земельного участка, ни с арендатором – владельцем железной дороги, ни с органами исполнительной власти либо местного самоуправления г. Москвы.

После подписания указанных выше актов ведомственной комиссии о вводе спорных зданий и сооружений в эксплуатацию строения номер 1 и 2 были снесены и на их месте построено новое здание, а возведение строений 3, 4, 5, 6 продолжалось до 2009 года, в то время как у ответчиков отсутствовали какие-либо права в отношении спорного земельного участка, а также какое-либо разрешение либо согласие на строительство.

Суд первой инстанции посчитал не соответствующими действительности доводы ответчиков о том, что земельный участок с кадастровым номером 77:09:01030:065 не был сформирован в установленном законом порядке, и о том, что спорный земельный участок относится к собственности города Москвы.

При установленных и изложенных выше обстоятельствах суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что указанная часть земельного участка, относящаяся к федеральной собственности, находящаяся в аренде у владельца железной дороги – ОАО «РЖД» – и расположенная в полосе отвода железной дороги, занята и используется ответчиками без каких-либо правовых оснований, находящиеся на этой части земельного участка

постройки ответчиков возведены без предоставления для этого земельного участка в установленном порядке под их строительство, без требуемых разрешений и согласований, с нарушением целевого использования земельного участка, без согласия как собственника, так и арендатора земельного участка.

С учётом изложенного суд обоснованно применил приведённые выше положения Гражданского кодекса Российской Федерации о защите прав собственника и владельца земельного участка, о самовольной постройке, положения Земельного кодекса Российской Федерации о целевом использовании земель, а также положения федеральных законов и подзаконных актов, регулирующих порядок и условия распоряжения и пользования землями железнодорожного транспорта, в том числе находящимися в полосе отвода железных дорог, и удовлетворил иск прокурора, поданный в соответствии с частью 1 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в защиту интересов Российской Федерации – собственника земельного участка, постановив освободить незаконно занятую ответчиками часть земельного участка путём сноса возведённых строений и сооружений, а также постановив признать недействительными регистрационные записи о праве собственности и свидетельства о праве собственности ответчиков в отношении объектов недвижимости на данном земельном участке.

Рассматривая дело по апелляционным жалобам ООО «НЕКС», ООО «АС-Недвижимость» и ООО «Итерстрой» – правопреемника ООО «Строитель 91 и К», суд апелляционной инстанции дополнительно установил следующее.

Возведение спорных построек на указанном земельном участке было начато Московским электродным заводом (МЭЗ) Министерства металлургии СССР до 1990 года.

В 1990 году незавершённые строительством объекты, расположенные по проектируемому проезду 1123 платформы Моссельмаш г. Москвы, были переданы МЭЗом кооперативу «Ремстройпроект» (т. 3, л.д. 94, 96).

По договору купли-продажи от 22 января 1992 г. с дополнительным соглашением к нему от 27 марта 1992 г. ИЧП «Строитель 91» приобрело у кооператива «Ремстройпроект» незавершённый строительством административно-складской комплекс по указанному выше адресу (т. 3, л.д. 91 – 93).

По договору о предоставлении земельного участка во временное пользование от 14 января 1994 г., заключённому на основании распоряжения префекта Северного административного округа (САО) г. Москвы, Московским земельным комитетом (Москомзем) ИЧП «Строитель 91» для создания базы аварийной службы был предоставлен во временное пользование земельный участок площадью 11 000 кв.м сроком на три года (т. 3, л.д. 89 – 90).

30 ноября 1993 г. Главным архитектурно-планировачным управлением Москомархитектуры составлен план этого земельного участка, согласованный, как указано в апелляционном определении, с различными организациями в том числе и с органами ОАО «РЖД» (т. 3, л.д. 69).

Впоследствии на основании распоряжения префекта САО г. Москвы между Москомземом и ИЧП «Строитель 91» 27 ноября 1997 г. был заключён договор краткосрочной аренды земельного участка площадью 10 000 кв.м сроком на 5 лет для дальнейшей эксплуатации материально-технической базы аварийной службы (т. 3, л.д. 76 – 80).

В 1999 году ИЧП «Строитель 91» было преобразовано в ООО «Строитель 91 и К» (т. 2, л.д. 7).

Между Москомземом и ООО «Строитель 91 и К» к указанному выше договору аренды от 27 ноября 1997 г. были также заключены дополнительные соглашения № 1 от 31 августа 1999 г. и № 2 от 5 июня 2000 г., касающиеся изменения наименования арендатора и арендной платы (т. 3, л.д. 82 – 84, 85 – 87).

28 марта 2003 г. между Москомземом и ООО «Строитель 91 и К» на основании распоряжения префекта САО г. Москвы был заключён договор краткосрочной аренды земельного участка площадью 10 000 кв.м, расположенного у платформы Моссельмаш (проектируемый проезд 1123), для дальнейшей эксплуатации материально-технической базы (т. 1, л.д. 28 – 33).

Также на основании распоряжения префекта САО г. Москвы сторонами к данному договору было заключено дополнительное соглашение № 1 от 28 марта 2003 г., в котором указаны площадь земельного участка, предоставленного в аренду ООО «Строитель 91 и К» для дальнейшей эксплуатации материально-технической базы, – 10 752 кв.м и его кадастровый номер – 77-09-01030-081 (т. 1, л.д. 38 – 39).

Указанный выше договор расторгнут 12 марта 2009 г. по заявлению Департамента земельных ресурсов г. Москвы в связи с истечением срока договора, о чём сделана соответствующая запись в ЕГРП (т. 1, л.д. 42, 43).

Приведя перечисленные выше обстоятельства и документы, их подтверждающие, суд апелляционной инстанции не сделал никаких выводов о том, что данный земельный участок был предоставлен надлежащим органом и в установленном законом порядке для возведения спорных объектов капитального строительства.

В частности, судом апелляционной инстанции не сделан вывод о том, что строительство было начато МЭЗом на законно предоставленном участке, при наличии разрешения на строительство, и что было начато строительство именно ныне существующих спорных объектов, о сносе которых прокурором предъявлено требование.

Судом апелляционной инстанции не опровергнуты и не поставлены под сомнение выводы суда первой инстанции о том, что земельный участок

ответчикам под строительство спорных капитальных объектов не предоставлялся, а такое строительство с собственником земельного участка, с его арендатором либо с предприятиями железнодорожного транспорта не согласовывалось.

Также судом апелляционной инстанции не сделано выводов о том, что указанный выше план земельного участка (т. 3, л.д. 69) предусматривал строительство каких-либо из спорных объектов при том, что из самого плана такое прямо не следует.

Перечисленные судом апелляционной инстанции договоры аренды земли, которые суд первой инстанции расценил как заключённые со стороны арендодателя ненадлежащим лицом, носили временный характер и не предусматривали возведение ИЧП «Строитель 91» либо ООО «Строитель 91 и К» капитальных зданий и сооружений.

Представитель Департамента городского имущества г. Москвы в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суд Российской Федерации, поддерживая доводы кассационной жалобы об отмене апелляционного определения и оставлении в силе решения суда первой инстанции, пояснил, что указанными выше распоряжениями префекта САО г. Москвы и договорами, заключёнными Москомземом с ИЧП «Строитель 91» и ООО «Строитель 91 и К», возведение на данном земельном участке объектов капитального строительства не предусматривалось.

Судом апелляционной инстанции не опровергнут и не поставлен под сомнение вывод суда первой инстанции о том, что часть земельного участка, на которой находятся спорные постройки ответчиков, находится в полосе отвода железной дороги.

Поскольку судом установлено, что земельный участок ответчикам под строительство спорных объектов недвижимости не предоставлялся и что спорными строениями и сооружениями нарушается целевое использование земельного участка и специальный режим полосы отвода железной дороги, доводы ответчиков о правомерности заключения указанных выше договоров аренды между Москомземом и ИЧП «Строитель 91», а впоследствии – ООО «Строитель 91 и К», не влияют на вывод о признании спорных зданий и сооружений самовольными постройками.

Возражения ответчиков относительно выводов суда о целевом назначении спорного земельного участка и о нахождении его в полосе отвода железной дороги направлены на переоценку доказательств по делу и на установление иных обстоятельств, чем те, которые установлены судами первой и апелляционной инстанций.

Однако в соответствии с приведёнными выше положениями части 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены или отвергнуты

судом первой или апелляционной инстанции, и производить переоценку доказательств.

Судом апелляционной инстанции также указано, что актами ведомственной комиссии от 8 июня и от 12 сентября 1994 г., утверждёнными приказами ИЧП «Строитель 91», были приняты в эксплуатацию строения № 1 и № 2, а также теплосеть и кабельная сеть на спорном земельном участке, а актом государственной приёмочной комиссии от 17 июня 1998 г., утверждённым первым заместителем префекта САО г. Москвы, приняты в эксплуатацию ещё четыре здания – строения 3, 4, 5, 6 (т. 5, л.д. 79, 80 – 85; т. 7, л.д. 14 – 17, 60; т. 8, л.д. 250; т. 9, л.д. 86, 87, 89 – 94; т. 10, л.д. 1, 2 – 7; т. 13, л.д. 221, 222, 223 – 228).

Однако и в этом случае судом апелляционной инстанции не сделано выводов, опровергающих установленные судом первой инстанции обстоятельства и сделанные по этим обстоятельствам выводы о том, что спорные постройки возведены с нарушением разрешённого целевого использования земельного участка, а также специальных правил использования полосы отвода железной дороги, без согласия собственника земельного участка или его законного владельца, на земельном участке, который никому из ответчиков для этих целей не предоставлялся.

Судом апелляционной инстанции указано также на государственную регистрацию права собственности ООО «Строитель 91 и К» на данные объекты недвижимости (т. 3, л.д. 173 – 180), а также на государственную регистрацию перехода права собственности на эти объекты к ООО «НЕКС» и ООО «АС-Недвижимость» на основании договоров купли-продажи, заключённых с ООО «Строитель 91 и К» (т. 3, л.д. 189 – 198).

Между тем регистрация права собственности и перехода права сама по себе не препятствует признанию построек самовольными и удовлетворению требований об их сносе в том случае, если они возведены на земельном участке, не отведённом для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданы без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Так, в соответствии с пунктом 23 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе.

Решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Как следует из определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 апреля 2014 г., основанием для отмены решения суда первой инстанции и для отказа в иске послужило то, что суд первой инстанции, установив факт достройки и перестройки спорных объектов недвижимости после утверждения актов принятия их в эксплуатацию и регистрации права собственности на них, не установил точные параметры существующих на момент разрешения спора объектов, их площадь и иные технические данные.

По мнению суда апелляционной инстанции, суд, постановив снести существующие на момент разрешения спора объекты, вышел за пределы требований прокурора, которые, как указано судом апелляционной инстанции, были заявлены в отношении объектов, зарегистрированных в ЕГРП. Кроме того, по мнению суда апелляционной инстанции, суд первой инстанции постановил решение о сносе строений, перечисленных в исковом заявлении прокурора, в то время как установлен факт отсутствия таких строений на момент разрешения спора.

Однако такие выводы суда апелляционной инстанции являются взаимоисключающими, противоречат нормам материального права и обстоятельствам дела.

Так, прокурором заявлены требования в интересах собственника земельного участка – Российской Федерации, права которого нарушены нахождением на земельном участке самовольных построек, а также регистрацией права ответчиков на объекты недвижимости на этом земельном участке.

Как указано выше, согласно статье 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Статья 222 данного кодекса в качестве одного из способов защиты права предусматривает снос самовольных построек.

В соответствии с абзацем пятым статьи 208 этого кодекса исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304 данного кодекса).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 46 и 48 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при рассмотрении исков об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, выразившихся в возведении ответчиком здания, строения, сооружения, суд устанавливает факт соблюдения

градостроительных и строительных норм и правил при строительстве соответствующего объекта.

Несоблюдение, в том числе незначительное, градостроительных и строительных норм и правил при строительстве может являться основанием для удовлетворения заявленного иска, если при этом нарушается право собственности или законное владение истца.

Отсутствие возражений предыдущего собственника имущества против нарушений права собственности, не связанных с лишением владения, само по себе не может являться основанием для отказа в удовлетворении иска нового собственника об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения.

В соответствии с пунктом 23 данного постановления решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки в данном случае служит основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности ответчика на самовольную постройку.

Кроме того, пункт 52 указанного постановления содержит указание на то, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путём признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путём предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

По смыслу указанных разъяснений, право собственника или законного владельца может быть защищено как предъявлением требований о сносе существующих самовольных построек, так и предъявлением требований о прекращении зарегистрированного права собственности на те постройки, которые фактически не существуют, если регистрация такого права нарушает права собственника или законного владельца земельного участка.

Удовлетворение и тех и других требований является основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРП.

Предъявляя требования в интересах собственника земельного участка, прокурор указывал на то, что часть земельного участка незаконно занята ответчиками под самовольные постройки с адресными ориентирами: г. Москва, ул. Путейская, 3А, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, а также теплосетью и кабельной линией низкого напряжения, расположенными по адресу: г. Москва, платформа Моссельмаш, проектируемый проезд 1123.

При этом прокурором указано, что по данным адресам за ответчиками также незаконно зарегистрировано право собственности на объекты недвижимого имущества. Прокурор просил обязать ответчиков освободить данную часть земельного участка, снести находящиеся на нём по указанным

адресным ориентирам самовольные постройки, прекратить то право собственности на строения, которое зарегистрировано в ЕГРП за ответчиками на данном земельном участке, внести для этого соответствующие записи в ЕГРП.

Судом установлено, что за ответчиками, не имеющими прав на земельный участок, зарегистрировано право собственности на объекты недвижимости, расположенные на спорной части земельного участка, данные объекты впоследствии самовольно достраивались и перестраивались, вследствие чего они не соответствуют записям в ЕГРП.

При таких обстоятельствах суд постановил снести существующие на данной части земельного участка самовольные постройки, расположенные по указанным прокурором адресным ориентирам, а также прекратить то право, которое зарегистрировано за ответчиками в ЕГРП на строения, расположенные на спорной части земельного участка.

Такой способ разрешения спора соответствует приведённым выше разъяснениям совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Какие-либо расхождения между заявленными прокурором требованиями об освобождении земельного участка путём сноса самовольных строений и прекращения зарегистрированного права на объекты недвижимости и требованиями, по которым постановлено решение суда, в данном случае отсутствуют, а довод суда апелляционной инстанции о выходе суда первой инстанции за пределы заявленных требований является необоснованным.

При этом для сноса самовольных построек не является необходимым точное установление площади и иных технических характеристик этих объектов.

В случае возникновения неясностей, в том числе при исполнении решения суда, либо при возникновении препятствий в его исполнении спорные вопросы могут быть разрешены судом, принявшим решение, в порядке, предусмотренном статьями 202, 203, 433 и 434 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, довод суда апелляционной инстанции об отсутствии в решении суда точных параметров и характеристик самовольных объектов, подлежащих сносу, сам по себе не мог служить основанием для отмены решения суда первой инстанции, а тем более для принятия решения об отказе в иске.

Иных оснований для отмены решения суда и принятия нового решения об отказе в иске судом апелляционной инстанции не указано.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что судом апелляционной инстанции при отмене решения суда первой инстанции и при

отказе в удовлетворении иска были неправильно применены указанные выше нормы материального права.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 апреля 2014 г.

Возражения ответчиков относительно того, что кассационная жалоба подана не собственником земельного участка, в интересах которого прокурор предъявил иск, а третьим лицом, не заявлявшим самостоятельных требований, не могут служить основанием для отказа в удовлетворении жалобы.

Согласно части 1 статьи 376 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления могут быть обжалованы в порядке, установленном главой 41 этого кодекса, в суд кассационной инстанции лицами, участвующими в деле, и другими лицами, если их права и законные интересы нарушены судебными постановлениями.

В соответствии со статьёй 34 данного кодекса третьи лица являются лицами, участвующими в деле, вне зависимости от того, заявлялись ли ими самостоятельные требования или нет.

Частью 1 статьи 43 указанного кодекса установлено, что третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, пользуются процессуальными правами и несут процессуальные обязанности стороны, за исключением права на изменение основания или предмета иска, увеличение или уменьшение размера исковых требований, отказ от иска, признание иска или заключение мирового соглашения, а также на предъявление встречного иска и требование принудительного исполнения решения суда.

ОАО «РЖД» привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, поскольку судом установлено, что оно является законным владельцем земельного участка, единым хозяйствующим субъектом железнодорожного транспорта, в ведении которого находится железная дорога с её полосой отвода.

В соответствии с приведёнными выше положениями статьи 305 Гражданского кодекса Российской Федерации права законного владельца наряду с собственником подлежат защите способами, предусмотренными статьями 301 – 304 этого кодекса.

Обжалуемым апелляционным определением, которым отменено решение суда первой инстанции об освобождении земельного участка от самовольных построек и от зарегистрированного права собственности на объекты недвижимости, а также постановлено новое решение об отказе в иске, нарушаются права и законные интересы владельца земельного участка,

который, являясь лицом, участвующим в деле, вправе обжаловать данное постановление суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с учётом того, что решение суда первой инстанции основано на надлежащим образом исследованных доказательствах, в нём правильно приведены и применены нормы материального права, при этом нарушений норм процессуального права судом первой инстанции не допущено, находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 апреля 2014 г. и, не передавая дело на новое апелляционное рассмотрение, оставить в силе решение Тимирязевского районного суда г. Москвы от 17 октября 2013 г.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 апреля 2014 г. отменить, оставить в силе решение Тимирязевского районного суда г. Москвы от 17 октября 2013 г.

Председательствующий [redacted]

Судьи [redacted]